

Отказ от затратного подхода обосновывается тем, что объект оценки является помещением в здании и определение стоимости данного помещения представляется некорректным ввиду большого количества допущений, затрудняющих получение достоверной информации. Обоснование отказа от доходного подхода основывается на предположении, что объект оценки не способен приносить стабильный доход, так как объектом оценки выступает квартира в жилом доме, используемая исключительно для проживания.

При проведении оценки сравнительным подходом производится выбор метода оценки. Самым часто используемым методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж. Данный метод применяется при активном рынке, если на дату оценки имеется достаточное количество информации о сделках или предложениях на объекты, аналогичные объекту оценки [3]. Представленный выше пример оценки был выполнен этим методом, и результаты работы являлись достоверными на дату оценки. Другие методы сравнительного подхода применяются гораздо реже из-за трудоемкости и сложности в получении точной информации.

Библиографический список

1. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7 и ФСО-9 (приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299; от 25.09.2014 г. №611; от 01.06.2015 г. №326).

2.Официальный сайт «Русипотека» [Электронный ресурс]: Информ.-аналит. портал. URL: <http://www.rusipoteka.ru/ipoteka>

3.Официальный сайт РБК. Недвижимость. [Электронный ресурс]: Главные новости рынка недвижимости. URL: [https:// www.realty.rbc.ru/news/](https://www.realty.rbc.ru/news/)

УДК 349.41

Студ. Д.А. Проскурякова, М.С. Попова
Рук. Д.А. Лукин
УГЛТУ, Екатеринбург

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В 2018 Г.

В обществе давно появилась потребность в регистрации своего имущества с целью его закрепления за собственником. Для ведения реестра объектов недвижимости и правообладателей был создан Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и для более упорядоченного его ведения регулярно вносятся поправки в земельное законодательство.

Ежегодно земельное законодательство меняется. Однако для начала следует разобраться, что подразумевается под этим термином.

Земельное законодательство – объединение законов и подзаконных актов РФ, субъектов РФ, нормативных актов местного самоуправления, регулирующих земельные отношения по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами (аренда, купля-продажа, рента, дарение).

Участниками земельных отношений являются РФ, её субъекты, муниципальные образования, юридические лица и граждане РФ [1].

Основу земельного законодательства составляют: Гражданский кодекс, Водный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Налоговый кодекс, Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве, Закон о личном подсобном хозяйстве, Закон о землеустройстве, Закон о плате за землю, Закон об охране окружающей среды, Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, Кодекс РФ об административных правонарушениях [1].

Основная суть новых изменений в законах, затронувших земельные участки, принадлежащие россиянам, – обязательность межевания. Еще в декабре 2014 г. было установлено, что все земельные участки в России должны иметь четкие границы, прописанные документально. Для этого кадастровый инженер должен провести процедуру межевания. Межевание – это процесс определения и восстановления границ земельного участка (или сразу нескольких наделов), закрепление их на местности, определение площади земли с внесением полученных данных в единую базу.

Если собственника не могут найти в ЕГРН на протяжении пяти лет, его землю могут признать бесхозной, и тогда она отойдет государству и её можно будет продать (ФЗ от 13 июля 2015 г. № 251). Собственникам земель необходимо встать на учет в ЕГРН до 1 января 2017 г.

Кроме этого, по 251 ФЗ, если дачника нет в ЕГРН в течение 5 лет, не стоял на кадастровом учете, то участок признают бесхозным и его опять же передают муниципальным властям. Дачник остается в неведении, что лишился земли. Его даже не пригласят в суд, потому что в иске будет написано: земля бесхозная. Если на участке стоит дом, где живет человек, то ему придется выселяться либо выкупать землю у нового собственника [2].

Признание земельного участка бесхозным происходит по следующим основаниям:

- земельный участок не должен быть поставлен на кадастровый учет;
- неизвестно, кому принадлежит право собственности на участок;
- собственник отказался от права собственности на объект;
- объект никому не принадлежит на праве собственности.

Признание земельного участка бесхозным влечет за собой постановку его на учет в Росреестр на основании заявления органа муниципального образования, на территории которого находится данное имущество.

По новому закону, если с момента постановки участка на кадастровый учет прошло пять лет и он не был внесен в ЕГРН, то его снимают с кадастрового учета [2].

Изменения в земельном законодательстве в 2018 г.:

- запрет на проведение регистрационных действий с земельными участками, границы которых не узаконены. Изменения распространяются на наделы, предназначенные для садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства;

- запрет на распоряжение участком, информация о котором не внесена в ЕГРН. Сведения в базу реестра вносятся при условии, что в отношении земельного надела кадастровым инженером проведено межевание;

- оценка земель будет производиться государственными учреждениями, при этом полученный результат будет максимально приближен к рыночной стоимости. Ранее оценкой могли заниматься частные компании и эксперты;

- устанавливается возможность собственников земли обращаться с иском в суд, если они не согласны с установленной госучреждением кадастровой стоимостью. Введение судебной защиты — возможность снизить размер уплачиваемого налога в случае явного несоответствия.

Плюсы:

- быстрое разрешение споров, возникающих в сфере земельных правоотношений (по факту нарушения границ);

- увеличение налогооблагаемой базы, поскольку объем незаконных наделов существенно снизится;

- систематизация информации о всех объектах, входящих в земельный фонд Российской Федерации [3].

Минусы:

- резкое увеличение количества судебных исков в отношении муниципальных образований, на территории которых располагается участок, признанный бесхозным;

- возникновение новых обязанностей для владельцев земельных наделов;

- увеличение налоговой ставки и, как следствие, размера уплачиваемых налогов [3].

Библиографический список

1. Земельное законодательство [Электронный ресурс]. URL:https://www.studopedia.ru/15_42158_zemelnoe-zakonodatelstvo.html (дата обращения 11.10.2018).

2. С 1 января вступил в силу закон о бесхозных землях [Электронный ресурс]. URL: [http:// www.nit-dpk.ru/novosti/s-1-yanvarya-2018-goda-vstupayut-v-silu-izmeneniya-v-zakone-o-zemelnom-kadastre.html](http://www.nit-dpk.ru/novosti/s-1-yanvarya-2018-goda-vstupayut-v-silu-izmeneniya-v-zakone-o-zemelnom-kadastre.html)

3. Закон о земельном кадастре: изменения 2018 г. [Электронный ресурс]. URL: [https:// www.kadastr.ktotam.pro/article/vse-ob-izmenenijah-v-zakone-o-zemelnom-kadastre-v-2018-godu/](https://www.kadastr.ktotam.pro/article/vse-ob-izmenenijah-v-zakone-o-zemelnom-kadastre-v-2018-godu/) (дата обращения: 23.11.2018).

УДК 630.581

Студ. С.П. Селезнёва
Рук. Т.И. Фролова
УГЛТУ, Екатеринбург

«ХАРАКТЕР» ВАШЕГО САДА

В данной статье представлено исследование, связанное с особенностями формирования «характера» сада. На улицах и в городских парках дизайн разрабатывается согласно СНИПам и ГОСТам, а также с учетом всех рекреационных и транзитных зон. На частных же участках дизайн территории зависит в первую очередь от предпочтений заказчика. Как правило, у заказчика нет представления о будущем дизайне своего сада. На помощь приходит опытный специалист с уже существующим портфолио. Но далеко не всегда человек находит в ваших работах то, что ему по душе. Порой ландшафтный архитектор и клиент говорят на разных языках. Ведь многие сталкиваются со стройкой и проектированием впервые, поэтому с собой всегда нужно иметь фото беседок, дорожек и других элементов сада. Но предпочтения заказчика часто не совпадают с вашим видением ситуации, и поэтому на первых этапах работы надо всегда учитывать особенности психотипов [1].

Психотип (психологический тип человека) – совокупность черт характера, описывающая узнаваемый тип человека с точки зрения психологии [2]. Различают четыре основных психотипа.

Сангвиник – это тип темперамента, отличающийся энергичностью и активностью, высокой работоспособностью и позитивным взглядом на мир [3].

Флегматик – тип темперамента человека, характеризующийся низким уровнем психической активности, медлительностью, невыразительностью мимики [4].

Меланхолик – человек, чье поведение характеризуется низким уровнем психической активности, замедленностью реакций на действующие стимулы, сдержанностью моторики и речи, быстрой утомляемостью [5].